93

PROJECTO

PROJECTO

PARA

OBTER DA ASSEMBLEA LEGISLATIVA E GOVERNO PROVINCIAL

DE

MINAS GERAES

concessão para edificação de casas hygienicas, solidas e de construcção moderna, para as classes proletarias, operarios etc. na cidade de Juiz de Fora e em outros pontos da Provincia

Sem garantia de juros

Pedem-se apenas favores já concedidos pelos Governos Provincial e Geral, e por leis citadas neste projecto, a exemplo de quasi todos os paizes da Europa, offerecendo o autor do mesmo, entre outras vantagens: escolas mantidas pela Companhia que se organisar.

POR

F. A. Ferreira de Mello

JUIZ DE FORA
Typographia - Pereira
1889

Illms. Exms. Snrs. Presidente e Membros da Assembléa Provincial de Minas Geraes.

Francisco Augusto Ferreira de Mello, commerciante matriculado pelo tribunal do commercio da Côrte, Cavalleiro da Ordem Militar de N. S. Jesus Christo, residente na cidade de Juiz de Fora, onde é estabelecido, bem como na capital da provincia, pretendendo realisar, tanto na cidade de Juiz de Fora como em outras cidades e povoações da provincia, um dos mais assignalados melhoramentos, aconselhados, quer pelos principios economicos, quer pela hygiene publica, qual a *edificação de casas solidas, hygienicas e de modico aluguel*, destinadas á habitação de operarios, proletarios e mais classes desprotegidas, de conformidade com o typo adoptado para a Corte pelo Decreto n.º 9859 de 8 de Fevereiro de 1888, com as modificações que foram aconselhadas pelas condições especiaes das localidades, para cujo fim tem de organisar uma empreza com capital nacional ou estrangeiro, vem respeitosamente requerer a esta illustrada e patriotica Assembléa que, attendendo com o mais criterioso e detido exame a todas as considerações de ordem social e economica consignadas no Memorial que junto submette á recta apreciação desta sabia corporação, e que fica formando parte integrante e essencial desta petição, se digne, por acto legislativo votado na vigente sessão, conceder ao suplicante ou a qualquer companhia nacional ou estrangeira que pelo mesmo fôr para o mesmo organisada os favores seguintes:

I

Isenção de todos e quaesquer direitos provinciaes a que por ventura estejam sujeitos os materiaes de qualquer natureza destinados ás projectadas edifi-

cações em toda a provincia, quer sejam importados, quer sejam produzidos na provincia, isto pelo prazo pedido no mesmo Memorial.

II

Direitos de desapropriação por utilidade publica provincial, de terrenos, mattas, aguadas, pedreiras, predios urbanos ou ruraes, que sejam necessarios para as mesmas edificações em toda a provincia, mediante a indemnisação legalmente arbitrada.

III

Isenção do imposto predial e de penna d'agua para todos os predios que forem especialmente edificados para o referido fim, durante o prazo pedido.

A concessão dos referidos favores nos termos em que pela lei forem estabelecidos, alem de um acto altamente patriotico e humanitario que attrahirá a gratidão da provincia sobre seus *Dignos Representantes*, será tambem um poderoso motivo de animação para com mais felicidade e promptidão organisar-se a Companhia cujos capitaes, entrando para a provincia, virão augmentar a fortuna publica e particular, além da utilidade das construcções.

O supplicante nutrindo a mais robusta confiança de que a idéa exposta achará accolhimento no seio de uma corporação dedicada ao bem publico,

P. a V. Exas.

benigno deferimento.

F. A. Ferreira de Mello

Juiz de Fora, 1 de Junho de 1889.

PARTE PRELIMINAR

Não é necessario remontar ás épocas primitivas e nem tão pouco investigar os fastos da humanidade nas diversas phases do seu progressivo desenvolvimento, para demonstrar á saciedade que a «habitação» como condição essencialmente ligada á existencia tanto natural, como social do homem, constitue uma das suas mais ardentes aspirações, ou antes, é o ideal fixo e predominante que constantemente o preoccupa e acompanha desde que no recesso de sua percepção penetram os primeiros raios da luz da razão até ao termo da vida.

Verdade inconcussa radicalmente implantada na consciencia universal, ella impõe-se a todos os espiritos, por mais exigentes e insaciaveis que pareçam ser no dominio da ordem moral e social.

Desde, porém, que seja mister descer á especialisação das classes menos favorecidas, para dotal-as com um dos mais consideraveis beneficios que a natureza tem destinado ao homem, por isso mesmo que semelhantes classes, já pela exiguidade de recursos hauridos do mais arduo e fatigante trabalho, já por

outras contingencias, acontecidas no lutar da vida, são collocados na impossibilidade de satisfazerem a uma das mais imperiosas necessidades da sua existencia, o facto tem, forçosamente, de passar da região das generalidades para o dominio da sociologia, por envolver uma questão social e de ordem publica, vão deixando ao mesmo tempo de excitar a pratica do mais encendrado altruismo, por entender tambem com os principios humanitarios.

Assim, o consorcio da illuminante sciencia de Spencer e da sublime concepção de Comte deve ostentar seu magico poder, sua pujante força, seu fulgurante brilho, para revigorar qualquer idéa que tenha por scopo melhorar as condições das classses pobres, principalmente d'aquellas que, como a dos operarios, contribuem com o valioso capital do seu trabalho para a riqueza e prosperidade do paiz.

De conformidade com estas toscas considerações de ordem social, não só as individualidades em geral, mas tambem as collectividades administrativas, como delegações constitucionaes das mesmas individualidades para promoverem a felicidade publica, devem, nos limites de suas forças e faculdades cooperar para um fim de tão elevado alcance social.

Em nem uma quadra a salutar providencia de PROPORCIONAR HABITAÇÃO BARATA E HYGIENICA ÁS CLASSES POBRES tornou-se tão opportuna e imprescindivel, como na actualidade, em que, por effeito de causas economicas, que são notorias, parece nascer um proletariato com tendencias de assumir proporções perigosas que mais de futuro possam comprometter a segurança publica.

Nestas condições, uma Empreza ou Associação, que de par com uma justa compensação do capital e trabalho, vise igualmente um bem social, deve ser secundada em seus intuitos pelos poderes publicos em tudo quanto couber, em suas attribuições.

Manda o patriotismo que por parte dos mesmos poderes não lhe sejam escasseados os favores necessarios ao seu incremento.

E quando a vasta, rica e populosa Provincia de Minas Geraes, graças á illustração e ao patriotismo dos seus novos representantes, parece desprender-se do antigo systema economico de obstrucção e entorpecimento, para, seguindo a evolução das idéas e dos principios, entrar em nova phase de prosperidade com aproveitamento das suas forças pujantes, dos seus elementos e riqueza, é de confiadamente esperar-se que todo o tentamen que consultar o bem publico, encontre o mais benigno acolhimento por parte dos poderes constituidos.

É de evidencia intuitiva que em consequencia do progressivo augmento de população, quer nacional, quer estrangeira, e do desenvolvimento das diversas industrias, cada qual installada em lugares apropriados e secundada por condições peculiares, tem surgido, como que por encanto, florescentes cidades, algumas das quaes rivalisam com as mais adiantadas das provincias do Rio de Janeiro e S. Paulo.

Depois da civilisada capital da provincia, séde do governo e de diversos estabelecimentos e institutos litterarios e emporio de commercio dos municipios visinhos, occupam saliente lugar com todas as condições de perduravel prosperidade as cidades de Juiz de Fóra, Rio Novo, Cataguazes, Uberaba, Viçosa, Santo Antonio do Machado, Ponte Nova, Carangola, Passos, Itabira, Oliveira, Lavras e outras.

Se a provincia por meio de uma politica larga e generosa proteger as diversas industrias, concedendo-lhes favores e isenções que não prejudiquem as rendas publidas, e dér expansibilidade aos elementos de riqueza prodigamente esparsos no seu vasto e rico solo, não é de duvidar-se que as antigas cidades da Campanha, S, João e S. José d'El-Rei, Marianna, Sabará, Serro, Diamantina, Minas Novas, Barbacena Leopoldina, Bae-

pendy, Queluz, Bomfim, Bagagem, Montes Claros, Mar de Hespanha, Januaria e outras, readquiram sua tradiccional prosperidade, acolhendo novos contingentes de população industriosa.

Qualquer que seja o genero de industria que tenha de ser professado, elle reclamará numerosos operarios e d'ahi provirá a necessidade de novas habitações, mormente nas cidades novamente fundadas.

Sendo certo que a cidade de Juiz de Fòra por sua incontestavel prosperidade e augmento de população, de preferencia reclama o auxilio de « habitações para as classes operarias » e outras semelhantes, seja-nos permittido dar um succinto resumo sobre as actuaes condições da mesma cidade sob differentes aspectos.

Iª PARTE

A cidade de Juiz de Fóra é incontestavelmente uma das mais importantes e florescentes desta grande provincia e que ultimamente tem progredido e augmentado, de uma maneira maravilhosa e surprehendente.

Muitos são os melhoramentos já realisados e não menos a realisar; possue: um importante estabelecimento de credito— O Banco Territorial e Mercantil, duas importantes fabricas de tecidos, algumas de fundição, trez de cerveja, outras de carruagens, de machinismos agricolas, de mobilias, de refinação, de cortume, de arreios, de colchões, de escovas de cabello, de ceramica, de calçado, de sabão, de tijollos, de telhas, etc,

Companhias, as de: Organisação Agricola, Pastoril Mineira, Promotora de Immigração, Telephonica, de Bonds, etc.

Um elegante theatro de solida e moderna construcção e confortavel Importantes estabelecimentos de educação como sejam: os Collegios de S. Pedro, de S. Salvador, Braga, Schmidt e outros.

O excellente « Hotel Rio de Janeiro»; alguns importantes palacetes como sejam os do: Forum, de Santa Mafalda, da Santa Casa de Misericordia, da cadêa, e do commendr. Nery, e o da importante quinta de Mariano Procopio, hoje pertencente á Exma. viuva e dignos filhos desse illustre mineiro Mariano Procopio Ferreira Lage

Ha tambem um bom numero de bonitos e custosos predios.

A Estação da Estrada de Ferro de D. Pedro II, junto desta cidade, é uma das das mais importantes, de mais lindo aspecto e mais frequentada depois da estação Central da Côrte.

Existe tambem no lugar denominado Tapéra, nas margens das estradas de D. Pedro II e União Industria a « Hospedaria Horta Barbosa » pertencente á provincia, destinada á recepção de immigrantes.

Tambem tem seu ponto inicial nesta cidade a Estrada de Ferro Juiz de Fóra e Piáu, que atravessando uma importante zona cafeeira, termina na cidade do Rio Novo, ligando com a Estrada de Ferro Leopoldina.

Tem finalmente tres jornaes diversos, bem importantes: O Pharol» o «Diario de Minas» e a «Gazeta da Tarde»; estabelecimentos commerciaes e industriaes, alguns bem importantes; cinco egrejas e diversas typographias.

Nestes ultimos annos tem sido bem notavel aqui o movimento dos tres principaes motores economicos: o Commercio, a Agricultura e a Industria, que têm se avantajado consideravelmente.

Os melhoramentos em via de breve realisação, além de outros são os seguintes: o Banco Popular, de cujo soberbo e inte-

ressante mechanismo muito ha que esperar; o BANCO DE CREDITO REAL, destinado a favorecer a importante classe a—lavoura; a «COMPANHIA DE ELECTRICIDADE» que dentro em pouco tempo illuminará á luz electrica esta cidade; o «HIPPODROMO FERREIRA LAGE» destinado o corridas de cavallos e ao aperfeiçoomento da raça cavallar e finalmente a «COMPANHIA DE SANEAMENTO» destinada a construir a grande rede de canalisação de esgotos, esse importantissimo melhoramento que estamos certo, merecerá do patriotico Governo Provincial os justos favores a que incontestavelmente deve ter direito.

Se é certo que um conjuncto de causas predominantes e condições peculiares, como sejam a uberdade do solo, a amenidade do clima, o desenvolvimento das industrias, agricola e pecuaria constatada no certamen aberto na Exposição Industrial de 1886, tem poderosamente constituido para formar se essa maravilhosa agremiação que já pode rivalisar, sob todos os aspectos, com os mais populosos centros administrativos, é tambem inquestionavel que, como corollario dessa ininterrompida successão de melhoramentos que por sua magnitude traduzem o grão de progresso moral e material, provirá uma numerosissima população adventicia, capaz de sobrepujar á existente, attrahida quer pelas condições de salubridade, quer pela facilidade de emprego nas diversas industrias, não contando-se ainda, como elemento de avultadissimo contingente, a espantosa corrente de immigração estrangeira.

Dahi a palpitante nescessidade de habitações commodas e baratas.

Das numerosissimas familias que têm affluido á cidade, mormente na estação calmosa, umas attrahidas pelas condições de commodidade e salubridade, outras impellidas pela imperiosa necessidade de evitar os mortiferos effeitos das grandes e intensas epidemias que tantas victimas tem feito em outras povoações, com especialidade no Rio de Janeiro, Santos, Campinas, Valença, Vassouras, Rezende, Serraria, reduzindo á orphandade tantos entes que o Creador lançou ao mundo para os diversos destinos, quasi nem uma tem conseguido fixar sua residencia nesta cidade, por absoluta falta de casas vagas.

Quando, pois, como evidentemente fica demonstrado, a referida cidade e seus arrabaldes tendem a augmentar prodigiosamente pela agglomeração de população, quer dos emancipados, quer de operarios em demanda de trabalho na pratica das variadas industrias, torna se mais que provada a palpitante necessidade da creação de uma empreza como a que deseja estabelecer o autor do presente projecto, que tem por fim, (obtendo do Governo Provincial justos favores), CONSTRUIR GRANDE NUMERO DE EDIFICAÇÕES HYGIENICAS DE PREÇO MODICO PARA AS CLASSES DESPROTEGIDAS.

Pede-se a respeitosa venia á «Imperial Academia de Medicina», para consentir que faça algumas referencias e citações, bem como ao illustrado engenheiro o Snr. Arthur Sauer, que ainda ha pouco obteve do Governo Geral uma concessão identica a esta que se deseja, cuja empreza acaba de constituir-se com o maior successo, tendo merecido tantas adhesões, tantas sympathias e tanta confiança, que o seu capital que é de 2 mil contos de rs. foi tres vezes coberto! Refiro-me á empreza de saneamento para construcção de predios para as classes desprotegidas, que obteve do Governo Geral favores como os que ora solicito.

Na Europa e nos Estados Unidos ha um grande numero destas emprezas que recebem dos Governos a maior protecção e os maiores favores, e sem a qual não se poderiam sustentar.

A opinião publica, que por tanto tempo pareceu não tomar certo interesse por essa grande questão, encarou-a depois com o maior ardor, e d'ahi a grande cruzada que levantou-se tendo a seu lado a intervenção official para a EDIFICAÇÃO DE CASAS PARA OS PROLETARIOS, OPERARIOS, FAMILIAS POBRES e por modico aluguel,

offerecendo-se ao locatario a possibilidade, á custa de suas proprias economias tornar-se senhor de seus penates.

A iniciativa desta grande reforma teve lugar na Inglaterra em 1842, sob a protecção da rainha Victoria, fundando-se a «SOCIETY FOR INPROWING THE DUBLING OF THE LABORING CLASSES ».

Pouco depois e com egual fim creava-se em Londres a «ASSOCIAÇAO METROPOLITANA» tendo entre os seus accionistas os mais opulentos capitalistas, chegando o principe Alberto a mandar construir á sua custa uma casa modelo para operarios, em frente ao Palacio de Crystal.

Tão poderosos exemplos despertaram a philantropia particular, e logo depois o legado do rico americano Piadoby, na importancia de 180.000 libras (Rs. 1,620 contos), dotava a cidade de Londres com um grupo de habitações apropriadas ás classes proletarias, sob condições de serem os alugueis tão modicos que não excedessem annualmente a 3 % do capital empregado.

Com a accumulação d'esses rendimentos novas casas foram edificadas e, graças a esse humanitario e engenhoso systema, 1600 habitações foram construidas até 1885, do custo total de 5,000 contos de réis, accommodando mais de 7,000 pessôas

Estes factos de tão grande eloquencia como outros que hei de referir, encontrei no luminoso parecer do illustrado engenheiro civil dr. Luiz Raphael Vieira Souto, membro do conselho superior de Saude Publica

A idéa que assim evoluía bafejada pela fortuna dos grandes capitalistas, e mais do que isto, pela alta protecção que do throno reflectia-se sobre as camadas populares abatidas pelo infortunio, propagou-se pela França, Allemanha, Belgica, Hollanda Italia, Estados Unidos e toda a Europa emfim, tendo por cruzados a rainha Victoria, Napoleão III, Guilherme II da Hollanda, os dois Leopoldos reis da Belgica, o principe Alberto e outros.

Deste util e salutar movimento resultou que até 1877,

existiam em Londres 28 Associações ou emprezas deste genero, 31 na Hollanda, 8 em Copenhague, 54 na Suissa e cerca de 3 mil em toda a Europa.

Esses maravilhosos resultados foram alcançados mediante GRANDES FAVORES CONCEDIDOS aos constructores das novas habitações.

SUBVENÇÕES de grandes quantias foram dadas pelo governo Francez; o mesmo procedimento foi seguido pelos conselhos municipaes e parochiaes da Inglaterra, CEDENDO GRATUITAMENTE terrenos das communas.

A Belgica, concede para o mesmo fim ISENÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL, DOS DIREITOS DE REGISTRO de TRANSMISSAO DE PROPRIEDADE

Em França, Napoleão III subvencionou com 300.000 francos a pequena cidade industrial de Maulhause.

A Municipalidade de Milão, dá gratuitamente 8,000 metros de terrenos a uma Sociedade Constructora.

Liège, além dos terrenos, dá agua, illuminação e calçamento ás Companhias edificadoras, garantindo Lille o juro de 5 % aos capitaes empregados; e como estes muitos poderosos favores foram feitos por outras cidades e municipalidades européas.

Falle por nós ainda o douto e talentoso Dr. Vieira Souto, a quem já tanto deve a hygiene administrativa deste paiz.

Entre nós o mesmo já se teria dado desde 1853, época em que o Corpo Legislativo decretou as primeiras leis, sobre este assumpto, se os nossos capitalistas solicitassem desde logo os precisos favores.

O Corpo Legislativo, conhecendo de ha muito a realidade do que venho de expôr, estabeleceu diversas leis, protegendo as emprezas constructoras de habitações hygienicas para familias desfavorecidas com as leis seguintes:

— Lei nº. 719 de 21 de Setembro de 1853.
— Lei » 3151 » 9 » Dezembro » 1882.

O Governo Geral, o mais interessado no saneamento das

cidades do Imperio e no melhor alojamento de seus habitantes, deu execução ás leis supra pelos Decretos nº. 9509 de 17 de Outubro de 1885, e n.º 9612 de 26 de Junho de 1886, concedendo ás diversas emprezas que no Imperio se estabelecerem os favores mencionados que consistem no seguinte:

— 1º Isenção por 20 annos do imposto predial.

— 2º Idem » » » idem de transmissão de propriedade.

— 3º Direitos de desappropriação.

— 4º Concessão de dominio util dos terrenos do Estado.

MAS, NÃO OBSTANTE ESSAS CONCESSÕES DO GOVERNO, NENHUMA EMPREZA AINDA SE CONSTITUIU, para tomar a si a realisação de tão grande idéa, a não ser a recentemente concedida ao Snr. Dr. Arthur Sauer, congenere a esta que se pretende fundar.

Plantas definitivas eram approvadas, a imprensa applaudia, pareceres mui favoraveis eram publicados, entretanto os capitalistas não se animavam, achando as concessões insuficientes e com razão.

A empreza do Sr. Sauer mereceu das corporações scientificas do Rio de Janeiro os maiores applausos e os mais luminosos pareceres, taes como: da «Imperial Academia de Medicina», «Sociedade Auxiliadora da Industria Nacional», «Club de Engenharia», «Inspectoria Geral das Obras Publicas do Ministerio do Imperio», «Inspectoria Geral das Obras Publicas da Côrte » e do finado Snr Barão de Cotegipe quando presidente do Conselho.

A não serem concedidos os favores solicitados nas clausulas, não serão por certo tambem realisados os grandes melhoramentos e beneficios que o autor deste projecto se propõe realisar, e sem o que não poderá constituir-se uma empreza desta ordem.

A riqueza nacional prospéra na proporção do augmento do numero dos proprietarios prediaes.

Nenhuma vantagem colherá o governo, se o autor deste projecto, ou por outra, a empreza que organisar tornar-se grande

proprietaria de predios que construir, mas, ao contrario, se fôr desfazendo-se d'elles, a renda predial crescerá com a nova posse em mãos de terceiros, cessando neste caso a isenção do imposto de decima predial, de penna d'agua e mais favores concedidos.

Nada menos de 16 concessões têm sido feitas pelo governo até hoje, « nenhuma d'ellas ainda vingou! » O que prova exuberantemente, que os favores decretados (a fs. 14) não foram suficientes, como os que agora foram concedidos na Côrte ao projecto do Sr A. Sauer, e são identicos aos que tambem solicitamos para uma cidade tão importante como a de Juiz de Fóra e outros pontos da provincia.

O autor deste projecto pretende formar a sua empreza com capital estrangeiro,(não conseguindo aqui de prompto),tendo para isso já entabolado negociações preliminares com banqueiros e capitalistas da Europa.

2ª PARTE

CLAUSULAS

Com que se requer ao Governo Provincial concessão para edificações de casas hygienicas solidas e de modico aluguel para operarios, proletarios, empregados subalternos, familias pobres na cidade de Juiz de Fóra, seus arrabaldes etc. ou em qualquer outro ponto da Provincia de Minas Geraes.

I

Os edificios serão construidos de accôrdo com as clausulas seguintes, posturas municipaes e prescripção da hygiene em geral.

II

No prazo de seis mezes a contar da promulgação do Decreto da concessão,serão os planos de execução apresentados ao

Governo Provincial que os approvarà ou modificará, como entender conveniente.

III

Dentro do prazo de um anno contados da approvação dos planos, o concessionario se obriga a encorporar uma companhia com o capital que fôr preciso para a construcção de habitações para duas, tres mil ou mais pessoas.

O requerente marca um anno para a eventualidade de organisar empreza com capital estrangeiro, condição muito favoravel á economia nacional.

IV

Dentro do mesmo prazo devem ser começadas as construcções e deverá a empreza ter edificado no prazo de tres annos, a contar da inauguração das obras, habitações pelo menos para mil pessôas, podendo edificar nas mesmas condições muito maior numero de predios e para qualquer preço.

V

Os materiaes de construcção empregados serão isentos de qualquer causa de humidade e em caso algum serão uzados vigas e madeiramentos provenientes de demolição de casas velhas.

E' sabido que estas são accommettidas de vegetações cryptoganicas e excrescencias fungosas, que corrompem a atmosphera do interior das casas e favorecem a decomposição das madeiras ainda sãs.

VI

Habitação alguma se achará ao rez do chão, cada edificio será assobradado, sobre um porão de 0,50^{m} a 0,60^{m} de altura pelo menos.

Esta área do porão ou a camada do ar entre a superficie do terreno e o primeiro pavimento será ventillado por pequenas

aberturas avulsas, postas diametralmente umas ás outras, deixando livre passagem ao ar, provocando uma corrente constante.

VII

O vigamento entre o porão e o primeiro pavimento, embora não esteja elle em contacto immediato com o solo, não será de vigas de madeira, que sempre pela evaporação da humidade terrea, são sujeitas a apodrecer rapidamente e a formar um fóco de creação de vegetaes fungosos e de miasmas constantes, mas sim de vigas de ferro de forma T, ligadas entre si por arcos de tijolos cavos ou outras pedras artificiaes ou de BÉTON AGGLOMERÈ muito uzadas nas construcções modernas na Europa, principalmente em Pariz.

Ficando assim o primeiro pavimento hermeticamente separado e isolado das evaporações da humidade térrea, que na nossa zona sempre é saturada de miasmas microscopicos, as habitacões ficão fortemente garantidas de toda a humidade, mesmo sendo o terreno sem drainage ou encharcado e paúlado por inundação imprevista.

VIII

Os muros principaes e as paredes de divisão interior serão construidas com materiaes anti-hycroscopicos, sendo a argamassa composta só de cal e saibro sem particula alguma de barro.

A argamassa usada actualmente na maior parte das construcções particulares é uma massa de barro misturada homeopathicamente, com cal sendo o barro um corpo muito hycroscopico é condemnada esta argamassa como causa principal da humidade das casas.

Para os alicerces serão empregados matacões de granito ou BÉTON AGGLOMERÉ.

Os muros na altura do terreno até ao primeiro vigamento serão feitos com pedras de granito do systema cyclopes, muito

usado nas construcções inglezas e americanas, sendo desnecessario o emboço e reboco.

Os muros na altura do primeiro ao segundo vigamento ou nas construcções que tem um só pavimento até ao tecto, serão feitas em alvenaria de pequenos blocos retangulares de granito, systema que tambem dispensa no exterior o emboço e reboco, prestando-se estes muros a largas lavagens no caso de exigir—se uma desinfecção e impossibilitando este systema o apparecimento e a progressão de vegetações de animaculos.

Podem estes muros ser feitos tambem de pedras artificiaes de cimento, cal e areia limpa de agua doce.

As paredes de divisão no interior serão construidas por um systema reconhecido como hygienico por excellencia e usado hoje em grande escala nas edificações governamentaes na Allemanha com grande auxilio das COUÇOEIRAS DE GESSO: que consistem no seguinte: fabricam-se couçoeiras de gesso de 0,^{m} 22 de altura, 0,^{m} 10 de grossura e 1,50 ^{m} de comprimento ou nas dimensões exigidas pelas circunstancias.

A massa que serve para a sua fabricação compõe-se de duas partes de gesso, uma parte de areia e uma parte de cal, e é fundida em um molde das dimensões acima descriptas, no qual acham-se deitadas longitudinalmente seis ripas de pinho de resina, de bambú ou de côco.

Dez minutos depois de fundida abre-se o molde e tira-se uma excellente conçoeira secca e bem lisa de gesso.

Estas couçoeiras são postas horisontalmente umas sobre outras, sobre os páos de prumo das paredes e ligadas com argamassa de gesso.

Alem de obter-se por este systema uma parede forte, bem secca, de pouco peso e lisa de ambos os lados como fundida de uma só peça, poupa-se o emboço e o reboco de um e de outro lado e faz-se grande economia na mão de obra, podendo um official de pedreiro, com o seu servente levantar e apromptar uma parede de 50,^{m} quadrados em um dia, emquanto que para levantar esta parede em frontal de tijolo, emboçal-a e rebocal-a dos dois lados precisa elle do quadruplo do tempo.

IX

O madeiramento, a menos que o Governo opine pelo vigamento de ferro, da forma T, será de pinho de resina ou madeira de lei e os soalhos serão de canella ou do mesmo pinho.

As cosinhas, latrinas, lavadouros e banheiros serão ladrilhados ou cimentados.

O telhado, salva a opinião do Governo, a quem será submettido o projecto especial para a construcção férrea, será de telhas francezas ou nacionaes.

Para a ventilação serão empregados tijolos tubulares coroados com ventiladores do mais aperfeiçoado systema, os quaes promovem a remoção do ar dos quartos, mesmo quando se conservem fechados, como tambem arejam os vigamentos.

Em cada quarto achar-se-hão ao menos duas pequenas aberturas ventiladoras, uma na altura do chão em communicação directa com o ar exterior e outra na altura do tecto, em communicação com o tubo ventilador que sobe por cima do telhado.

Todas as latrinas levarão water-closet, do melhor e mais aperfeiçoado systema, sendo o cano de communicação da caixa d'agua com a bacia da latrina de largo diametro, cuja torneira uma vez aberta, dará instantaneamente um jorro de agua que, antes de chegar na bacia, passa por um pequeno deposito de permanganato de potassa, fazendo com que ella se conserve desinfectada e em perfeito estado de limpeza.

X

As plantas, desenho das habitações e seu agrupamento serão conforme a clausula nº. 2, submettidas ao Governo Pro-

vincial ou Ill^ma. Camara Municipal, ficando já fixado que cada habitação, excepto as destinadas para uma, duas e tres pessôas, terá entrada independente, latrina com water-closet, e encanamento d'agua com bica e pia, e bem assim que a largura das ruas entre os edificios serão de 13,^m 20, salvo outra disposição do governo ou Ill^ma Camara Municipal, quando o terreno fôr escasso sendo todas arborisadas de um e outro lado pela empreza, prestando-se a isso a largura, tudo de accôrdo com as posturas municipaes.

XI

As habitações serão de cinco ou mais classes diversas, não podendo a empreza cobrar de aluguel mensal mais do que a seguinte taxa, no maximo:

1ª Habitação — para uma pessôa — 12$000
2ª » — para duas a tres » — 18$000
3ª » — » cinco — » — 25$000
4ª » — » oito — » — 35$000
5ª » — » Dez — » — 45$000

Aposentos para familias de empregados subalternos e e muitas outras de poucos recursos, calcular-se-ha o aluguel pela superficie dos pavimentos occupados á razão de 700 rs. mensaes por metro quadrado e pela superficie de quintal ou jardim se houver, a razão de 100 rs. por metro quadrado, por exemplo:

Uma moradia decente, hygienica, confortavel e elegante, composta de sala de visitas, sala de jantar, dois ou tres quartos para dormir, quarto para banho, latrina do mais aperfeiçoado systema, lavadouro, cosinha com encanamento de agua, medindo o pavimento em toda superficie 80,^m quadrados, a empreza poderá cobrar de aluguel mensal (80,^m a 700 rs.) 56$000
tendo jardim ou quintal, por exemplo (40,^m a 100 rs.) 4$000

Rs. 60$000

Em quanto que uma das casas actuaes com eguaes apo-

sentos não se alugará por menos de 80$ ou mais, o que ultrapassa os meios de uma familia de poucos recursos, isto alem da absoluta falta de casas, para essas classes e as que existem estarem longe de conter as disposições de hygiene, elegancia, solidez etc.

XII

A empreza illuminará gratuitamente todos os corredores, escadas, passagens, pateos, e latrinas de uzo commum.

XIII

A empreza manterá a expensas suas um empregado especialmente para fiscalisar a execução da clausula precedente, assim como conservar em estado de asseio e de bôa ordem os logradouros e latrinas pertencentes à empreza

XIV

A empreza manterá á sua custa por cada grupo de habitações em que houver aproximadamente 40 meninos de 5 a 10 annos de idade, ou para dois ou mais grupos de casas proximas, com igual numero de meninos uma escola mixta de instrucção primaria do 1º gráo, com o programma de ensino das escolas publicas e sujeita á mesma fiscalisação.

XV

A empreza estabelcerá para uso dos inquilinos de cada grupo de habitações em que residirem approximadamente 40 familias uma lavanderia desinfectante a vapor, destinada á lavagem de roupas dos mesmos e fornecimento de banhos quentes e frios.

As tabellas dos preços dos banhos e da lavagem das roupas serão approvadas pelo Governo Provincial.

XVI

A empreza edificará um vasto edificio ou fará acquisição de predio que reuna as precisas condições, nesta cidade ou num

de seus arrabaldes para estabelecer o «SANATORIO DE JUIZ DE FORA» escolhendo para esse fim lugar o mais salubre, mais hygienico e mais apropriado possivel.

Um estabelecimento desta ordem, tão necessario nesta florescente cidade destinado a convalescentes, doentes de molestias mais e menos graves e epidemicas, alienados, será congenere ao SANATORIO de Barbacena, montado como aquelle com os melhores apparelhos e os mais modernos melhoramentos applicados á hydroterapia, á cirurgia, medicina, alienação mental etc.

Na lotação que o estabelecimento comportar acceitará a empreza gratuitamente em suas emfermarias, doentes de reconhecida pobreza que lhe sejam enviados da capital ou de qualquer outro ponto da provincia com a respectiva guia do Governo Provincial ou de seus representantes, na proporção de dez por cento da dita lotação que serão tratados com o maior desvélo e carinho.

A empreza facultará a acquisição das casas de familias aos respectivos locatarios, mediante pagamento do preço convencionado em prestações mensaes, cujo prazo não excederá de 16 annos.

No caso de ser o contracto rescindido por arrependimento do inquilino ou por falta do pontual pagamento, as quotas pagas serão restituidas com a redução de cinco por cento, isto, não se provando qualquer damno no predio em que residir o mesmo inquilino.

XVII

PARA O REQUERENTE PODER LEVAR A EFFEITO OS GRANDES MELHORAMENTOS DO PRESENTE PROJECTO, carece que se lhe conceda a elle ou á companhia que organisar os seguintes favores:

1ª — Isenção por vinte e cinco annos de todos e quaes quer direitos provinciaes a que por ventura estejam sujeitos os materiaes de qualquer natureza destinados ás projectadas edificações em toda a provincia, quer sejam importados quer sejam produzidos mesmo na provincia.

2ª — Direitos de desapropriação por utilidade publica provincial, de terrenos, ~~matias, aguadas, pedreiras~~ e predios urbanos ~~ou ruraes~~ que sejam necessarios para as mesmas edificações em toda a provincia, mediante a indemnisação legalmente arbitrada.

3ª — Isenção durante o prazo de 25 annos do imposto predial e de penna d'agua para todas as casas que forem especialmente edificadas para o referido fim.

4ª — Autorisação para vender aos inquilinos ás casas construidas com estes favores, evitando assim a immobilisação do capital, advindo d'ahi grandes resultados para os cofres do Estado

E' favoravel tanto para o povo como para os cofres do estado a empreza passar a terceiros os seus edificios; quantas mais casas forem erigidas e tanto melhor para as classes de jornaleiros operarios. De outro lado, augmenta a receita do Estado á proporção que se fôr realisando a venda dos edificios construidos pela empreza, ficando para os mesmos suspensa a isenção dos impostos predial e de penna d'agua pelo prazo de tempo que faltar.

XVIII

Os edificios que a empreza construir em terrenos do Governo Provincial ou da Illma Camara, no fim de 40 annos ficam-lhes pertencendo.

~~Pretendendo, porem, a empreza comprar taes terrenos antes de principiarem as obras, serão as condições de venda iguaes as mais favoraveis que se tenham realisado no decenio proximo passado.~~

XIX

A empreza terá o direito de preferencia para estabelecer com as mesmas obrigações e favores companhias similares em qualquer localidade da provincia.

XX

Fica reservado ao Governo Provincial o direito de mandar examinar e fiscalisar a construção dos edificios, e, reconhecendo, no correr dos trabalhos, a necessidade de modificar a disposição das habitações, pode-lo-ha fazer mediante accôrdo com a empreza, devendo taes alterações ser observadas nas futuras edificações que houverem de ser feitas.

A mesma empreza sujeita-se finalmente ás multas de 100$ a 1:000$000 rs. para qualquer infracção das obrigações, salvo as clausulas 2ª, 3ª e 6ª que importará a caducidade da concessão.

Para a empreza poder proporcionar as tantas vantagens expostas neste Memorial terá tambem de, em tempo opportuno, solicitar — do Governo Geral os precisos favores, a exemplo das leis já estabelecidas e dos que ainda ha pouco foram concedidos a uma outra empreza semelhante a esta.

Terminando, appella o autor do presente projecto para o patriotismo e illustração dos Illustrissimos e Exmos. Snrs. Presidente da Provincia e Dignos Membros da Assembléa Legislativa Provincial.

Juiz de Fóra, 1º de Junho de 1889.

Francisco Augusto Ferreira de Mellos